

12. PIANI PARTICOLAREGGIATI DEI CENTRI STORICI

(art. 12, comma 7, lett. a), l.r. 27.12.1978, n. 71; circolare A.R.T.A. n.3/2000)

ATTI

1. Delibera del Consiglio Comunale di adozione del Piano Particolareggiato.
2. Certificazione del Segretario Comunale relativa alla regolarità del procedimento di pubblicità ex art. 3 della l.r. 27.12.1978, n. 71 (avviso di deposito del Piano particolareggiato all'Albo Pretorio; manifesto murale; avviso di deposito pubblicato su un quotidiano a diffusione regionale; avviso di deposito pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana; rispetto degli obblighi di pubblicazione nel sito internet istituzionale ex art. 39 del d.lgs. 14.3.2013, n. 33; numero di osservazioni-opposizioni pervenute entro e fuori termini.
3. Parere ex art. 13, legge 2.2.1974, n. 64 reso dall'Ufficio del Genio Civile competente per territorio (preventivo all'adozione).
4. Parere della Soprintendenza per i BB.CC.AA. competente.
5. Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S, ex art. 12 del d.lgs. 3.4.2006, n. 152 e ss.mm.ii..
6. Nel caso in cui la variante rientra nella fattispecie di cui all'art. 11, comma 1, lett. a), del DPR 8.6.2001, n. 327, certificazione del Segretario Comunale in ordine all'avvenuto avviso dell'avvio del procedimento di esproprio al proprietario, venti giorni prima della deliberazione del Consiglio comunale.

ELABORATI

1. Documentazione fotografica delle facciate esterne ed interne degli edifici interessati dal piano medesimo.
2. Relazione descrittiva dello stato di fatto e dei criteri progettuali strutturata nel modo che segue:
 - i confini e l'altimetria dell'area
 - i principali processi storici di trasformazione del patrimonio edilizio e del disegno urbano
 - i caratteri e la classificazione tipologica del patrimonio edilizio
 - la tipologia della rete viaria storica e degli spazi pubblici inedificati
 - lo stato di conservazione del patrimonio edilizio e dei percorsi, i processi di degrado e gli interventi di recupero in corso
 - la qualità e la quantità di attrezzature e servizi presenti
 - le condizioni abitative e i processi in atto (spopolamento, ripopolamento, abitanti transitori come studenti, immigrati di colore, etc....)
 - il ruolo attuale e potenziale dell'area nel contesto urbano
 - quantificazione di massima della popolazione insediabile in funzione dell'ottimizzazione dell'indice di affollamento delle abitazioni
 - la proposta progettuale.
3. Previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.
4. Planimetrie, sezioni (longitudinali/trasversali) e profili delle strutture edilizie in scala 1:500, comprese le coperture.
5. Analisi tipologica del patrimonio edilizio e degli spazi inedificati ricadenti nell'area.
6. Individuazione delle unità edilizie.
7. Individuazione degli edifici di sostituzione realizzati nel XX secolo.
8. Analisi tipologica riportata su una base cartografica aerofotogrammetrica in scala 1:500.
9. Perimetrazione delle unità edilizie riportata sui piani terreni dei rilievi in scala 1:500.
10. Consistenza del patrimonio edilizio, delle aree libere di pertinenza degli edifici (corti, giardini privati, orti urbani) e della rete viaria.
11. Stato di conservazione del patrimonio edilizio, delle aree libere di pertinenza degli edifici (corti, giardini privati, orti urbani) e della rete viaria.
12. Esistenza di sopraelevazioni recenti e di sopraelevazioni storicizzate.

13. Relativamente allo stato di conservazione delle aree libere di pertinenza degli edifici (corti, giardini privati, orti urbani), l'indagine deve essere riportata sui piani terreni dei rilievi in scala 1:500.
14. La rete viaria può presentare vari elementi di degrado, quali:
 - l'inaccessibilità temporanea o permanente per crolli, demolizioni, processi di privatizzazione
 - l'alterazione della pavimentazione storica
 - l'inesistenza o l'eccesso di allineamenti commerciali e depositi.
15. Destinazioni d'uso dei piani terreni e dei piani superiori (in percentuale), utilizzazione degli edifici specialistici, attività incompatibili con le strutture edilizie e con il contesto urbano di cui si prevede il trasferimento, presenza di attrezzature pubbliche.
16. Attrezzature pubbliche su una base cartografica aerofotogrammetrica in scala 1/500, indicando se realizzate in sede propria o sede impropria e i bacini di utenza.
17. Articolazione della proprietà (pubblica/privata), su una base cartografica aerofotogrammetrica in scala 1:500, livello di utilizzazione delle strutture edilizie (abbandono, sottoutilizzazione, etc...), titolo di occupazione delle unità edilizie in percentuale (proprietà, affitto, altro titolo).
18. Planimetria di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle categorie d'intervento, le nuove destinazioni d'uso per ogni tipo edilizio e/o unità edilizie e l'eventuale indicazione dei comparti da sottoporre a recupero unitario.
19. Piano particellare di esproprio ed elenchi degli immobili da espropriare. Planimetria riportata sulla sovrapposizione della planimetria catastale e della planimetria aerofotogrammetrica.
20. Norme di attuazione con l'indicazione degli interventi previsti per ogni tipo edilizio e/o unità edilizia.
21. Progetti tipo esemplificativi in scala 1:200.